ТЕМА

«Взаимодействие с управляющей компанией.»

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С УК

Эффективное взаимодействие управляющей компании и жильцов — залог качества обслуживания и комфортных условий жизни в доме

ОЖИДАНИЕ И РЕАЛЬНОСТЬ

Управляющие компании призваны:

- эффективно управлять средствами, выделяемыми на эксплуатацию и обслуживание дома
- заниматься его обслуживанием, ремонтом и благоустройством

На практике сотрудничество с УК зачастую выливается в противостояние между жильцами и руководством компании.

Основа эффективного управления дома – взаимная заинтересованность обеих сторон

Для эффективного взаимодействия с УК собственниками помещений на общем собрании может быть выбрана инициативная группа.

Задачи инициативной группы:

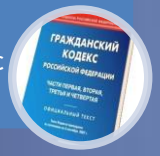
- выявление реальных проблем дома
- постановка задач по их решению перед УК
- контроль за работой УК

Входящие в инициативную группу лица должны иметь свободное время для решения общественных вопросов.
А юридические или финансовые знания членов инициативной группы станут залогом ее эффективной работы.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД

- **Гражданский кодекс РФ** содержит базовые нормы права, которые определяют содержание всех других актов гражданского законодательства

Гражданский кодекс



- **Жилищный кодекс РФ** регулирует отношения, связанные с использованием жилых помещений, общим имуществом собственников, правами граждан в жилищной сфере, а также управлением МКД

Жилищный кодекс

- **Градостроительный кодекс РФ** определяет нормы, регулирующие эксплуатацию зданий и сооружений

Градостроительный кодекс

- **Закон «О защите прав потребителей»** закрепляет обязанности УК как юридического лица, оказывающего услуги потребителям.

Закон «О защите прав потребителей»

- **Кодекс об административных правонарушениях** содержит положения об ответственности УК за нарушение действующего законодательства РФ в сфере управления МКД

Кодекс об административных нарушениях

КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УК

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД

Особое внимание стоит уделить разделу №3 «Права и обязанности сторон»:

1. Обязанности управляющей организации
2. Права управляющей организации
3. Обязанности собственника
4. Права собственника

ОТЧЕТ УК

- Зайти на сайт Администрации г. Рыбинска (www.rybinsk.ru)
- Перейти в раздел «Городское хозяйство», ЖКХ
- В перечне документов выбрать «Перечень организаций по управлению многоквартирными домами»
- Зайти на адрес сайта управляющей компании. (раздел «Отчеты»)

НЕИСПОЛНЕНИЕ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- собственники вправе обратиться в орган местного самоуправления (Отдел муниципального жилищного контроля и защиты прав потребителей Администрации) о проведении проверки в отношении УК
- в 20-дневный срок ОМЖКиЗПП проводит внеплановую проверку деятельности УК
- если выявлено невыполнение УК условий договора, ОМЖКиЗПП созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом в соответствии с положениями части 1<1> статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации.

НЕИСПОЛНЕНИЕ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- собственники вправе обратиться в Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области с заявлением о проведении проверки соблюдения лицензионных требований в отношении многоквартирного дома управляющей компанией
- после проверки выдается предписание об устранении выявленных нарушений
- при неисполнении требований управления дело будет передано в суд

РЕШЕНИЕ О СМЕНЕ УК

Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с УК:

- если УК не выполняет условия договора
- при выборе иной УК или иного способа управления МКД(применяется, если доказать бездействие УК сложно)
- если договор управления МКД заключен по результатам открытого конкурса (по истечении каждого последующего года со дня заключения такого договора)

КОНКУРЕНЦИЯ УК

Если решение собственников жилья о смене УК не оспорено, значит новая УК считается действующей. Старая УК не может препятствовать ее работе.

ПЕРЕДАЧА ДОКУМЕНТАЦИИ

- **за 30 дней** до прекращения договора управления МКД старая УК обязана передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом документы, новой УК *(п.10 ст. 162 ЖК РФ)*

- **астрент** – денежная сумма, которую новая УК вправе потребовать от старой, если процедура восстановления и передачи утраченной документации не выполнена в срок *(п.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. № 22)*

Спасибо за внимание!